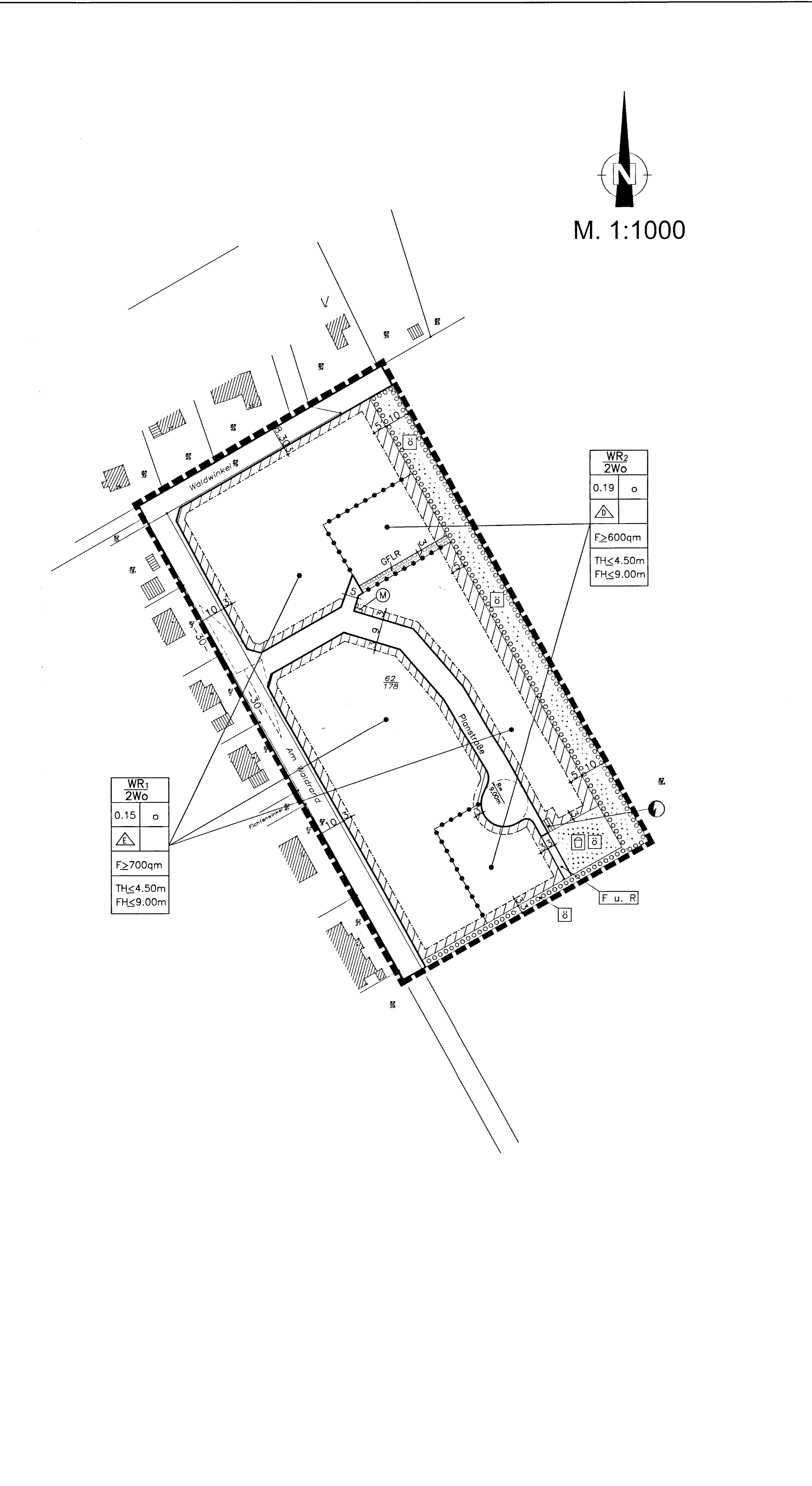


GEMEINDE JESTEBURG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.40 "Am Waldrand - Ost" mit örtlichen Bauvorschriften



- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Innerhalb der festgesetzten "Reinen Wohngebiete 1 und 2" (WR 1, WR 2) sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
 - Innerhalb der "Reinen Wohngebiete 1 und 2" (WR 1, WR 2) dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine Firsthöhe von 9,00 m nicht überschreiten (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).
oberer Bezugspunkt (Traufe): Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und der Außenfläche der Dachhaut.
unterer Bezugspunkt (Trauf- u. Firsthöhen): der nächstgelegene Höhenpunkt der nächstgelegenen Erschließungsstraße.
 - Innerhalb der "Reinen Wohngebiete 1 und 2" (WR 1, WR 2) sind die Gebäude in offener Bauweise gemäß § 22 (1) Satz 1 BauNVO mit einer maximalen Gebäudetiefe im "Reinen Wohngebiet 1" von 15 m und im "Reinen Wohngebiet 2" von 30 m zu errichten.
 - Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist jedoch höchstens eine Wohnung zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB).
 - Die zulässige Grundflächenzahl darf bis zu 20% für die Anlage von Terrassen überschritten werden.
 - Die zulässige Grundflächenzahl darf insgesamt bis zu 100% für die Anlage von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO überschritten werden.
 - Zufahrten und Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenteil, Rasensteine, Schotterterrassen o. ä.) zulässig.
 - Auf den nicht überbaubaren straßenseitigen Grundstücksflächen ist eine Bebauung mit Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
 - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je angefangener 200 m² versiegelter Verkehrsfläche ein standortgerechter Laubbaum (Stieleiche, Spitzahorn, Rotahorn oder Mehlbeere) gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume darf einen Stammumfang von 14 – 16 cm in 1,0 m Stammhöhe nicht unterschreiten. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Straße folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze (z. B. Birke, Eberesche, Feldahorn, Esche, Stieleiche, Hasel, Hartriegel, Schneeball, Johannisbeere, Weißdorn, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Schlehe, Heckenkirsche) gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestanforderungen für die Qualität der Bäume sind leichte Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm und für Strüchler leichte Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen am östlichen Plangebietsrand sind Maßnahmen für die Regenrückhaltung (Sickermulden etc.) zulässig. Bei der Auswahl der Gehölze für den Bereich der Versickerungsmulde sind folgende Gehölzarten zu wählen: Schwarzerle, Eberesche, Silberweide, Faulbaum, Esche.
 - Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (z. B. Birke, Stieleiche, Eberesche) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestanforderungen für die Qualität der Bäume sind leichte Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.

- ### Nachrichtliche Hinweise
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder der Abteilung Bodendenkmalpflege des Helms-Museums zu melden.
 - Der Bereich innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke ist von Sichtbehinderungen (Anpflanzungen, bauliche Anlagen, etc.) zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.
 - Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an den Schmutzwasserkanal des Landkreises Harburg.
- ### Örtliche Bauvorschriften
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.40 "Am Waldrand-Ost" identisch.
 - Alle Gebäude sind mit geneigten Dachflächen als Sattel-, Waln- oder Pultdächer zu errichten. Zulässig sind Dachneigungen größer 20 Grad. Falls es hierbei zu Überschreitungen der Firsthöhe kommt, sind geringere Dachneigungen bis zu 10 Grad zulässig. Gebäude mit einer Grundfläche kleiner als 45 m² sind davon ausgenommen. Das gleiche gilt für Dachguben, Dachrker sowie Wintergärten.
 - Als Dachdeckung auf geneigten Dächern sind nur unglasierte Betondachsteine oder Dachziegel in roten, braunen oder grauen Farbönen (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 7030, 7023, 7022) zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO, Wintergärten und Anlagen zur Solarenergienutzung (Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen).
 - Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung, wer einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Verordnung oder Bauvorschrift zuwider handelt.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) (in den jeweils aktuellen Fassungen) hat der Rat der Gemeinde Jesteburg diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.40 "Am Waldrand Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen: In der vorliegenden Planung wird die BauNVO von 1990 angewendet.

Jesteburg, den 23.04.2003

[Signaturen]
 (Bürgermeister) (Gemeindedirektorin)

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.2002 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.40 "Am Waldrand Ost" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB am 17.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Jesteburg, den 02.07.2003

[Signaturen]
 (Unterschrift)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.11.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wiese, H. den 2.7.2003
 Katasteramt OVI (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro INGWA GmbH

Oldenburg, den 15.07.2003 (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.2002 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 27.01 bis 28.02.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Jesteburg, den 2.5. Juli 2003 (Unterschrift)

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
 Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
 Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Jesteburg, den (Unterschrift)

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.04.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jesteburg, den 2.5. Juli 2003 (Unterschrift)

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Harburg Nr. 21 bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Jesteburg, den (Unterschrift)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Jesteburg, den (Unterschrift)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Jesteburg, den (Unterschrift)

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 WR Reine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,15
 Mindestgrundstücksgröße z.B. F ≥ 700m²
 Höhe baulicher Anlagen Firsthöhe z.B. FH ≤ 9,00m
 Traufhöhe z.B. TH ≤ 4,50m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 o offene Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr.3)
 E nur Einzelhäuser zulässig
 D nur Doppelhäuser zulässig
 - - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen
 - - - - - Straßenbegrenzulinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung:
 F+R Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen
 Fläche für Versorgungsanlagen
 Zweckbestimmung:
 Elektrizität
 öffentliche Grünflächen
 Zweckbestimmung:
 Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (zu Gunsten der Gemeinde und der Leitungsträger)
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Sichtdreieck
 Höhenpunkte in m ü. NN, z.B. 37,2 m
 Mülltonnenstellplatz

Gemeinde Jesteburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.40 "Am Waldrand - Ost" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000

Stand: 23.04.2003

Hauptsitz:
 Bremer Str. 18 Tel.: (0441) 92696-0
 26135 Oldenburg Fax: (0441) 92696-29

INGWA GmbH

Blatt-Cr68e: 0.70x0.90 21266-16 Bspn1.40-01-2003.dwg